

La preuve nous en fournit plusieurs exemples, à part ceux déjà mentionnés.

Prenons les terrains achetés pour l'érection de postes combinés de police et de pompiers. Ces terrains doivent être choisis dans certain quartier et dans un certain rayon de tel quartier. Ils doivent avoir une dimension spéciale, dépassant de beaucoup la dimension des lots de ville ordinaires. En général, nous dit le chef Tremblay, ils doivent avoir, au moins, 100 par 110 à 150 pieds de superficie, et former, autant que possible, un coin de rue. Ils ne doivent pas être situés sur des rues où des tramways circulent ou devront circuler à l'avenir, afin d'éviter le danger d'accidents; la rue doit avoir une largeur convenable, le terrain pas trop rapproché d'une maison d'éducation, d'une église, etc. De sorte que lorsqu'on trouve dans la localité voulue un terrain réunissant ces conditions, la Ville est en quelque sorte forcée de l'acheter, quelque élevé qu'en soit le prix. C'est ainsi, par exemple, que la Ville a payé, pour plusieurs de ces emplacements, des prix qui paraissent élevés: rue St-Luc, rue Drummond, avenue du Bois de Boulogne, etc.

Une autre chose qui nuit à la Ville est la publicité provenant de l'autorisation qu'elle doit avoir de la Législature dans bien des cas, des discussions devant le Conseil, et quelquefois des simples conversations entre les chefs de départements et ceux qui habitent les édifices de la Ville, comme les postes de pompiers, de police, etc., etc., et les indiscretions de la presse.

Il y a un grand nombre de témoins qui ont répondu lorsqu'on leur demandait comment ils avaient su que la Ville avait besoin d'un immeuble à tel endroit, que cette connaissance provenait de cette publicité, surtout celle des journaux. Quelquefois cette publicité résulte des termes mêmes de la loi sanctionnant l'annexion d'une ville ou d'un village voisin; assez souvent l'établissement de ces parcs ou édifices municipaux forme partie des conditions d'annexion.

Une autre raison. Il est de règle, j'oserais dire, de dogme, parmi les agents d'immeubles et les propriétaires en général, que la Ville, comme les autres grands corps publics, les gouvernements, les compagnies de chemin de fer et autres corporations, doivent payer plus cher que les simples particuliers.

Nous avons demandé d'où venait cet article de foi. On nous a répondu d'abord que cela vient de la capacité bien connue des grandes corporations de pouvoir payer plus cher que les particuliers. On nous a également dit, quant à ce qui concerne la ville de Montréal, que cette règle provient, pour une bonne part, de l'existence dans la Charte de Montréal, pendant de longues années, de lois d'expropriation exceptionnelles, qui étaient loin de rendre justice aux propriétaires. Des témoins compétents, comme l'hon. juge Gervais, de la Cour d'Appel, par exemple, ont qualifié ces lois du nom de spoliatrices; et je crois qu'ils ont raison.

Pendant des années, la Charte de la Ville lui permettait d'exproprier la plupart des immeubles dont elle avait besoin, en tout ou en partie, en payant aux propriétaires, lorsqu'elle prenait l'initiative, la valeur moyenne de l'évaluation des trois années précédentes, plus 20%. Pas un centin n'était accordé pour les années d'attente du propriétaire, la perte de jouissance de sa propriété, dans bien des cas, comme lorsqu'il s'agissait de lisières de terrain comprises dans la ligne homologuée d'une rue; et pas un centin de dommages.

Lorsque la Ville ne prenait pas l'initiative et que le particulier l'obligeait à acheter sa lisière de terrain, elle lui payait le prix moyen de l'évaluation des trois années précédentes, et rien de plus. Les pertes que je viens de mentionner étaient également souffertes dans ce cas, mais il n'y avait pas même l'indemnité de 20% que l'on accordait dans le premier cas.

La déposition donnée sur ce point par l'hon. juge Gervais est des plus intéressantes et mériterait d'être citée en entier, mais comme ce rapport est déjà long, je préfère me borner à en recommander la lecture. Elle se trouve dans le fascicule du 4 novembre, page A-1 à A-21.

L'application de ces lois injustes en principe avait eu des conséquences souvent très graves. M. William Robb, l'ancien Trésorier de la Ville, interrogé comme témoin, lors de l'enquête présidée par l'hon. juge Cannon, dit ceci:

The evidence presents several instances of the disadvantages resulting from this peculiar situation, apart from those already mentioned.

Let us take the lots which are purchased for the purpose of erecting thereon combined police and fire stations. These lots must be chosen in a certain ward and within a certain radius of such ward. They must have an area far exceeding that of ordinary town lots.

As a rule, says Chief Tremblay, they must have an area of, at least, 100 by 110 to 150 feet, and form, as far as possible, a street corner. They must not be on streets where street cars run or may eventually run, in order to prevent accidents; the street must have the requisite width, the lot must not be too near an educational establishment or a church, etc., etc. So that when a lot meeting all these requirements is found, the City is somewhat compelled to purchase the same, at any price. It was for this reason, for instance, that the City paid for several of these sites, prices which seem to be high: St. Luke street, Drummond street, Bois de Boulogne avenue, etc.

Another drawback is the publicity arising from the authorization which the City must obtain from the Legislature, in several cases, from the discussions before the Council, and sometimes from mere conversations between the chiefs of Departments and those who inhabit the buildings of the City, such as fire stations, police stations, etc., etc., and from the indiscretions of the press.

There are great number of witnesses who replied, when asked how they had learned that the City wanted a lot at such or such a place, that it had come to their knowledge through the publicity given to the matter, especially by the papers. Sometimes this publicity results from the terms of the law confirming the annexation of an adjoining city or village; very often the establishment of these parks or municipal buildings form part of the conditions of annexation.

There is another reason. It is a rule, I would dare to say, a dogma, among the real estate agents and the proprietors generally, that the City, as well as other public administrations, such as governments, railway companies and other corporations, must pay dearer than private individuals.

We have asked whence came this article of faith. We were answered that it was based on the fact that big corporations could pay dearer than private individuals. We were also told that, as far as the City of Montreal is concerned, this practice is chiefly attributable to the existence in the Charter of Montreal, during several years, of exceptional expropriation laws, which were most detrimental to the proprietors.

Competent witnesses, such as Honorable Justice Gervais, of the Court of Appeals, for instance, contended that these laws involved a spoliation; and I think they are right.

For years, the Charter allowed the City to expropriate most of the immoveables which it needed, in whole or in part, by paying to the proprietors, when it took the initiative, the average value of the assessment for the three preceding years, plus 20%! Not a cent was given for the years the proprietor had been waiting, for the loss of the enjoyment of his property, in several cases, as when strips of land were included within the homologated line of a street; and not a cent for damages!

When the City did not take the initiative and the private individual compelled it to purchase his strip of land, it paid him the average of the assessed value for the last three preceding years, and nothing more!

The losses which I have just mentioned were also sustained in this case, but there was not even the indemnity of 20% which was granted in the former case!

The evidence given on this point by Honorable Justice Gervais is most interesting and should be entirely quoted, but as this report is already quite long, I prefer to simply recommend that it be read.

It will be found in the fascicle of the 4th November, page A-1 to A-21.

The application of these unjust laws have often had very serious consequences. Mr. William Robb, ex-City Treasurer, examined as a witness at the investigation held by Honorable Justice Cannon, made the following statement: